

ESTUDIO COMPARATIVO SOBRE EL EFECTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS URBANAS EN LOS BARRIOS PATRIMONIALES DE DOS CIUDADES ARGENTINAS

Dra. Arq. Cintia A. Barenboim

CURDIUR (CONICET), Facultad de Arquitectura (UAI) e Ingeniería Civil (UNR)

Mail: arq.barenboim@gmail.com

Mgter. Arq. Sara M. Boccolini

Becaria SECyT - Universidad Nacional de Córdoba - Bauhaus Universität Weimar

Mail: saraboccolini@gmail.com

RESUMEN

El presente es un estudio comparativo de dos barrios patrimoniales con alto valor inmobiliario, aledaños a las áreas centrales en dos ciudades intermedias de Argentina. Ambos cuentan con construcciones de grandes dimensiones vacantes de uso donde los actores individuales y el Estado determinaron escenarios diferentes. En Córdoba, Maipú continúa con la antigua normativa de zonas suburbanas, lo que provoca intervenciones informales de densificación de media densidad. En Rosario, Pichincha induce procesos de rehabilitación, completamiento y renovación edilicia a través de un plan especial.

En primer lugar, se describe el desarrollo histórico de cada barrio, haciendo énfasis en las similitudes y diferencias encontradas (patrimonio construido, conexiones con la ciudad, rol funcional). Luego, se exponen las normativas vigentes en relación a las políticas de protección del patrimonio y renovación urbana. Posteriormente se enuncia las características del mercado residencial. Por último, analiza los procesos urbanos producto de las condiciones socioeconómicas y normativas planteadas.

Palabras clave: políticas urbanas, barrios patrimoniales, transformaciones edilicias, renovación urbana.

ABSTRACT

This is a comparative study of two heritage neighborhoods with high market values, adjacent to the central areas in two intermediate Argentinean cities. Both have large vacant buildings, where individual actors and land use regulations have determined different scenarios. In Córdoba, Maipú keeps the suburbia model, which causes informal micro interventions in order to increase its density. In Rosario, Pichincha induces building rehabilitation, completion and renovation processes through a special development plan.

At first, the historical development of each section is described, emphasizing the similarities and differences found (built heritage, connections to the city, functional role). Afterwards, the current land use regulations (regarding protection policies of heritage and urban renewal) are exposed. Subsequently, features are described in the residential market. Finally, urban processes product both of the socio economic conditions and land use regulations are analyzed.

Keywords: urban policies, heritage, building transformations, urban renewal.

1. PRESENTACIÓN

Las ciudades son sistemas complejos, que configuran en el territorio las estructuras económicas, sociales y políticas, y a la vez, son el marco espacial donde se desarrolla el sistema de valores, símbolos e instituciones de una cultura. Es en las ciudades donde la intensidad de relaciones interpersonales e intercambios supone la concentración máxima del desarrollo de una cultura.

Esta relación dialéctica entre los miembros de una comunidad y el espacio urbano se desarrolla a lo largo del tiempo. En este proceso dinámico, los elementos del sistema urbano complejo se autoajustan y organizan para adaptarse a las condiciones externas o internas de funcionamiento. Esto supone una evolución constante, cualitativa y cuantitativa de actores, recursos, objetivos y hasta el mismo escenario urbano. Es en este escenario donde el rol del Estado cobra cada vez más importancia como regulador de las relaciones entre actores y como redistribuidor de los costos y beneficios resultados del proceso de desarrollo urbano.

El trabajo plantea el estudio comparativo de dos barrios patrimoniales con alto valor inmobiliario, orientados a la clase media, aledaños a las áreas centrales en dos ciudades intermedias de Argentina.

Por un lado, el barrio Maipú en Córdoba actualmente sufre un proceso de vaciamiento de la población y obsolescencia funcional en las construcciones dado que la normativa impide renovación material o funcional del tejido construido. Esto ha hecho que los propietarios busquen nuevas formas de valorizar sus propiedades, fuera de las alternativas que ofrece el mercado tradicional, dando lugar a un proceso informal: la micro densificación emergente, que aprovecha superficie vacante en el tejido y aumenta la cantidad de unidades funcionales por lote, sumando nueva población y actividades.

Por el otro, el histórico barrio Pichincha en Rosario, que cuenta con lotes de grandes dimensiones que no habían sido alcanzados por el boom de la construcción, donde se desarrollan nuevos usos vinculados con su rol patrimonial, cultural y turístico. Allí, los procesos de rehabilitación, completamiento de edificaciones con bajas densidades y la renovación edilicia son inducidos por un reciente plan especial.

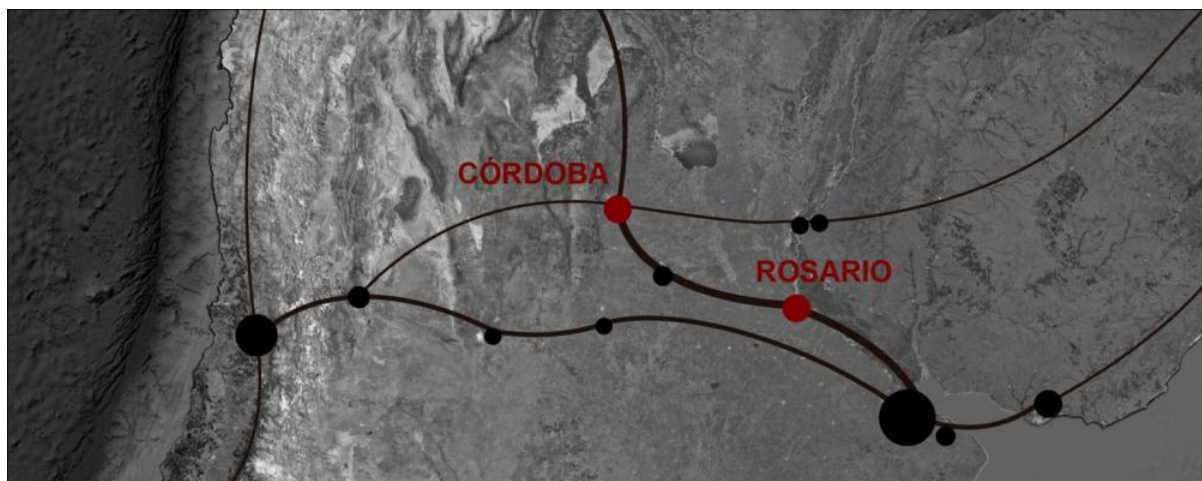


Figura 1. Foto satelital de la región central de Argentina. Posición relativa de las ciudades de Córdoba y Rosario en el sistema urbano regional.

Fuente: elaboración propia sobre foto satelital elaborada por Google (www.googlemaps.com, 2015), en base a datos del Plan Estratégico Territorial avance II (Min. Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011)

El objetivo principal radica en evaluar las consecuencias de la política urbana municipal en el proceso de transformación de barrios históricos en las ciudades argentinas durante la última década, para contribuir al desarrollo de futuras políticas urbanas. La investigación es el resultado de un análisis integrador de situaciones estudiadas previamente por las investigadoras, analizadas ahora para demostrar que en barrios bajo condiciones potenciales iniciales similares dentro del sistema urbano, tanto actores individuales como el Estado regulador pueden determinar escenarios totalmente diferentes.

La metodología se centra principalmente en un abordaje analítico, a partir del análisis de contenido de documentos escritos oficiales (normativas particulares, plan urbano), no oficiales (artículos periodísticos, investigaciones, informes, artículos científicos y ponencias) y gráficos (imágenes satelitales, planos y fotografías). Además, se realizaron de entrevistas semi-estructuradas a agentes claves para completar la información.

El trabajo propone un estudio contrastado de ambos barrios estructurado en cuatro partes. En primer lugar, el desarrollo histórico de cada barrio, haciendo énfasis en las similitudes y diferencias encontradas (patrimonio construido, conexiones con la ciudad, rol funcional). Su origen como extensión suburbana periférica hasta su situación actual, como sectores pericentrales de potencial estratégico para la expansión del área central de sus respectivas ciudades. En segundo término, el marco definido por la regulación normativa del Estado para el desarrollo de cada barrio. Las políticas de protección del patrimonio y de renovación urbana junto a indicadores urbanos propuestos/impuestos. En tercer lugar, las principales características del mercado residencial. Por último, los actuales procesos urbanos producto de las condiciones socio económicas y normativas planteadas.

La ciudad no es un ente neutral sino que se desarrolla a través de tensiones y conflictos no resueltos entre innumerables factores. Por lo tanto, la política de suelo urbano debe entenderse como la interfase entre los distintos actores, construyendo un marco de resolución de conflictos, distribuyendo costos y beneficios de la forma más equitativa posible y potenciando el desarrollo sostenible de la ciudad entendida como un sistema integral. Se analizará la interacción de estos factores para definir, en dos situaciones similares inicialmente, la diversidad de procesos de transformación desarrollados en el territorio, y cómo se transforma el rol de cada barrio dentro del sistema urbano de acuerdo a estos cambios. El análisis permitirá descubrir el rol del Estado como regulador de la dinámica de desarrollo urbano y su importancia para explotar el máximo potencial de los recursos urbanos orientando el desarrollo de determinados sectores de la ciudad.

2. EL CASO DE BARRIO MAIPÚ EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

2.1. Desarrollo histórico. De extensión suburbana a estructurador urbano pericentral

Barrio Maipú pertenece al sector pericentral que se desarrolló como segundo anillo de expansión del centro histórico de Córdoba, durante la primera mitad del siglo XX (Foglia & Goytia, 1999a, 1999b). Fue loteado por la empresa Petrini en el año 1953, como parte de la extensión de la mancha urbana a continuación del Parque Sarmiento -el principal espacio verde de la ciudad en la época- y a lo largo de la ruta 9, que conecta la ciudad de Córdoba con Rosario y Buenos Aires (Bischoff, 1992: 329).

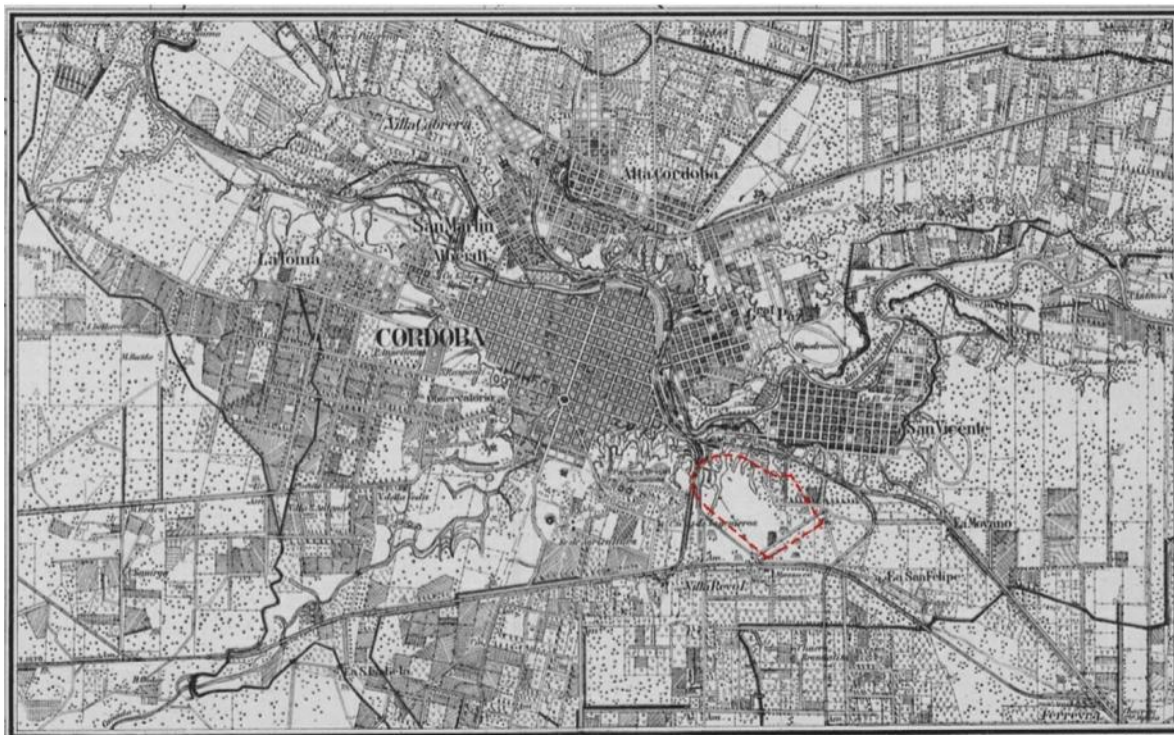


Figura 2. Plano de la ciudad de Catastro del año 1924.

Se muestra la posición de Maipú, formando parte de la periferia frutihortícola. Fuente: Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, www.dgc.cba.gov.ar)

El barrio ha sido poblado desde sus orígenes por la clase media y media alta descendiente de inmigrantes que llegaron a la ciudad a principios del siglo XX: Profesionales más o menos especializados, que se instalaron con sus familias conformando un grupo socio-económico homogéneo. La idiosincrasia tradicional argentina, combinada con valores heredados del crisol de culturas inmigrantes italianas, libanesas, sirias, polacas, españolas, entre otras, lo definen como un barrio tradicional de clase media y media alta urbana.



Figura 3. Foto satelital de la ciudad de Córdoba. El área central -de alta densidad- de servicios se ha resaltado en un tono más oscuro. La posición de barrio Maipú se señala en rojo.

Elaboración propia sobre foto satelital elaborada por Google (www.googlemaps.com, 2015), en base a datos de la Dirección de Catastro de Córdoba y la Ordenanza municipal nº 8256 - Ocupación del Suelo Urbano -. (www.cordoba.gov.ar)

Mientras que la ruta 9, sistematizada entre 1931-37 (Bischoff, 1992: 331) se trazó siguiendo el antiguo camino que bordeaba las barrancas al Sur del río Suquia, el loteo se realizó fraccionando antiguas parcelas rurales siguiendo el patrón de retícula que imperaba en la época, respondiendo

tanto a intereses prácticos y económicos como a razones históricas (Foglia & Goytia, 1999b). Fue parte del proceso de consolidación de una trama compuesta de una sucesión de mallas en cuadrícula sin solución de continuidad entre sí o con el soporte territorial, producto de su implantación abstracta sobre el terreno. La contraposición de la retícula y la topografía es característica del sector, ya que el barrio se configura como un balcón al centro histórico y al parque cercano. Sin embargo, es la causa principal de la dificultad de articularse con el tejido circundante y la red vial urbana y sectorial.



Figura 4. Foto satelital del sector Sur Este de la ciudad de Córdoba, donde se señala la posición y extensión de barrio Maipú. El área central de alta densidad se encuentra en el extremo izquierdo, con el parque Sarmiento a su derecha.

Fuente: elaboración propia sobre foto satelital elaborada por Google (www.googlemaps.com, 2015)

A diferencia de otros sectores de la ciudad, barrio Maipú se consolidó de acuerdo al modelo funcional de extensión suburbana de baja densidad heredero de los suburbios jardín ingleses, con un uso casi exclusivamente residencial. Viviendas de una o dos plantas con jardín delantero y patio trasero, agrupadas formando extensiones periurbanas monofuncionales. El grano resultante¹ de este proceso es pequeño y casi uniforme. Las calles se ensanchan visualmente con los jardines delanteros, y los frentes de vereda tienen un cierre continuo, con edificaciones de una o dos plantas. El interior de las manzanas se destina a los patios individuales, conformando "corazones de manzana" que funcionan como pulmones verdes del sector.

La vivienda unifamiliar individual fue excluyente para ocupar el espacio, y los usos complementarios se limitan a servicios y equipamiento básico ubicados sobre la vía de conexión con el resto de la ciudad -la ruta 9, en el borde Norte del barrio-, manteniendo la escala pequeña del interior del barrio. Este tipo de urbanización depende fuertemente del centro de la ciudad para equipamiento y servicios con algún grado de complejidad, y sectores urbanos más o menos alejados donde se instalan las actividades productivas y de servicios a escala urbana².

Durante la segunda mitad del siglo XX tuvo lugar la tercera expansión de la ciudad, y barrio Maipú quedó ubicado entonces en lo que ahora es el anillo pericentral de la ciudad. A pesar de su origen como extensión suburbana, hoy ocupa una posición estratégica como articulador entre el centro histórico -que continúa concentrando la mayor parte de equipamiento y servicios especializados- y la periferia cada vez más extensa (Foglia & Goytía, 1999a, 1999b). La condición de la infraestructura de servicios y transporte construida, su posición elevada sobre las barrancas y su cercanía al Parque Sarmiento lo ubican en el segundo cuadrante con mejor calidad ambiental de la ciudad (Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba, 1999, Díaz Terreno, 2011, Boccolini, 2013). El patrimonio construido tiene una excelente calidad de conservación³, mientras que la población mantiene índices de desempleo o necesidades básicas insatisfechas muy bajos con respecto al resto de la ciudad⁴.

¹ El grano del tejido urbano hace referencia a el tamaño de las partículas o bloques que forman el tejido construido de un sector. De acuerdo a su composición, puede ser pequeño o grande, compacto, desagregado, homogéneo, heterogéneo, etc. Hace referencia a la relación de las edificaciones y el vacío entre ellas, y sirve, entre otras cosas, para evaluar la fragmentación del tejido o la ocupación de un sector a lo largo del tiempo.

² El modelo es heredero directo de las tendencias de urbanización de la época en Argentina, inspiradas en modelos ingleses y norteamericanos cuya más evidente característica es el tejido monofuncional estructurado en torno a las vías de conexión con los centros urbanos, y cuya dependencia del automóvil particular ha tenido un fuerte impacto en las ciudades contemporáneas globalmente (Boccolini, 2014).

³ Los índices de hacinamiento y privación patrimonial o de recursos son muy inferiores al promedio de la ciudad: 14% de la ciudad de Córdoba y sólo el 3.9% del sector. (Fuente INDEC, 2010)

⁴ Hogares con necesidades básicas insatisfechas (NBI): 7.4% de la ciudad de Córdoba, y sólo el 1.6% del sector. (Fuente INDEC, 2010).

Esta situación contrasta con el proceso de vaciamiento poblacional del barrio, contrapuesto al crecimiento demográfico de la ciudad de Córdoba y su área metropolitana (Boccolini 2013). Aumentan constantemente los inmuebles vacíos o abandonados⁵, poniendo en evidencia un proceso de pauperización que se contrapone a la posición privilegiada del sector dentro de la estructura urbana.

2.2. El marco regulatorio que define la situación actual del sector

Barrio Maipú está regulado por la Ordenanza n° 8256 de Uso del Suelo en la ciudad de Córdoba, que lo define como "zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada, con máximas o medias restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables, y actividades de servicio orientadas a la población barrial." (Ordenanza 8256 Uso del Suelo (y modificatorias), art. 54, 1986)

Esta normativa permite un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo de 60%, y un Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de 1 (uno)⁶, mientras que la altura máxima de edificación es de 10,50m. Eso quiere decir que, para una parcela de dimensiones medias (300-360m²)⁷, y respetando las disposiciones de la ordenanza, la superficie construable sería de 216m² en proyección horizontal y 360m² cubiertos totales, distribuidos en hasta 4 plantas. Si se ocupara esta superficie con viviendas agrupadas, se obtienen las siguientes alternativas:

- 4 viviendas de 2 dormitorios + 7 cocheras + espacios de circulación común (en tres o cuatro niveles)
- 5 viviendas de 1 dormitorio + 7 cocheras + espacios de circulación común (en tres o cuatro niveles)
- 3 dúplex de 2 dormitorios + 2 dúplex de 2 dormitorios con cochera + espacios de circulación común (en tres o cuatro niveles)
- 7 viviendas de 1 dormitorio
- 3 viviendas de 2 dormitorios + 3 viviendas de 1 dormitorio⁸.

Sin embargo, la superficie cubierta detectada en el relevamiento apenas supera el 60% de lo permitido. El sector se ha consolidado desde sus orígenes ocupando cada parcela con una sola unidad de vivienda de una o dos plantas. Más allá del modelo tipológico residencial imperante en el imaginario social de la población que se instaló en el barrio, hay otros condicionantes que determinan el modelo de ocupación: Además de desalentar otros usos diferentes al residencial, la Ordenanza 8256 regula expresamente la cantidad máxima de unidades de vivienda por parcela (tabla 1, Ordenanza 8256 Uso del Suelo (y modificatorias), art. 42, 1986), y determina que "en caso de viviendas individuales agrupadas cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie propia de uso exclusivo no inferior a los 175,00 m² (ciento setenta y cinco metros cuadrados)."

⁵ Viviendas desocupadas en la ciudad de Córdoba: 12.1%. Viviendas desocupadas en barrio Maipú: 17% (Fuente INDEC, 2010)

⁶ Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S.): La relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela. Factor de Ocupación Total: (F.O.T.): Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela. (Ordenanza 8256 Uso del Suelo (y modificatorias), art. 2, 1986)

⁷ De acuerdo a relevamiento de datos catastrales realizado anteriormente (Boccolini, 2013)

⁸ De acuerdo a superficies mínimas establecidas en la misma normativa para vivienda agrupada (más de 4 unidades): 1 dormitorio: 40m²; 2 dormitorios, 60m², 3 dormitorios, 80m² (Ordenanza 9387 Código de Edificación (y modificatorias), punto 3.1.2.1.1, 1995)

sup. parcela (m2)	unidades de vivienda
<600	1 viv + viv accesoria
600	2
840	3
1080	4
1320	5
1560	6
1800	7
2040	8
2280	9
2500	10
>2500	1 vivienda cada 250m2

Tabla 1, art. 42 Ordenanza 8256.

La posibilidad de realizar vivienda agrupada o colectiva está contemplada por la normativa. Pero la realidad es que el fraccionamiento característico de barrios como este ha producido parcelas de entre 250 y 400m², con una superficie media de 300m² (Boccolini, 2013). Esto impide la ocupación con tipologías alternativas a la vivienda unifamiliar individual, y perpetúa en el sector un ideal de urbanización suburbana de baja densidad, mono-funcional. Efectivamente, las parcelas ocupadas de acuerdo a la norma tienen una vivienda principal (de gran superficie) y, a lo sumo, una vivienda accesoria de servicio (ubicada en la terraza de la vivienda o contra la medianera trasera), y están gravemente sub-ocupadas en cuanto a superficie construible permitida. El modelo impuesto por la normativa evita la renovación del tejido con cualquier otro tipo de modelo habitacional o nuevas actividades, en franca confrontación con su rol actual en el sistema urbano.

2.3. El barrio y el mercado habitacional

Las condiciones definidas por su situación actual dentro de la estructura urbana hacen que los inmuebles tengan un alto valor de mercado. Su localización estratégica y dotación de infraestructura y servicios son ventajas comparativas en el mercado habitacional, por lo que el valor del suelo tiene gran incidencia en el valor total de los inmuebles. Por otro lado, las edificaciones existentes -viviendas unifamiliares individuales-, aún con excelente estado de conservación, corresponden a modelos funcionales y espaciales con cierto grado de obsolescencia (tipologías consagradas en las décadas de 1950-70, destinadas a una familia bi-parental con 3 o más hijos). La renovación y adaptación a necesidades actuales es otra variable de importancia a la hora de definir su valor en el mercado.

Estas situaciones hacen que los inmuebles de barrio Maipú pierdan competitividad frente a otros productos del mercado habitacional actual:

- Usuarios que eligen la vivienda individual y priorizan la calidad ambiental y de vida -perpetuando el paradigma de suburbio que originó al barrio-, eligen habitar las nuevas periferias, que ofrecen una versión actualizada del barrio jardín, sin los costos adicionales de suelo urbano pericentral y con las ventajas de productos habitacionales de acuerdo a las premisas funcionales/espaciales actuales.
- Usuarios que priorizan la localización pericentral eligen tipologías habitacionales de alta densidad -menor superficie propia, menor calidad ambiental, pero mayor acceso a equipamientos y servicios urbanos de complejidad - que reducen la incidencia del valor del suelo en el valor total.
- Los inversores inmobiliarios, por su parte, concentran sus operaciones de renovación tipológica y funcional en otros sectores -más rentables- de la ciudad: Las extensiones suburbanas de baja densidad -cambio de uso de suelo rural a urbano- o los proyectos de alta densidad en áreas centrales -máxima rentabilidad del suelo urbano-.

Estas tendencias configuran los grandes procesos que dominan el desarrollo urbano, no sólo de la ciudad de Córdoba, sino de la mayoría de los centros urbanos de Argentina y Latinoamérica (Díaz Terreno, 2012; Janoschcka, 2005, 2002; Caporrossi, 2006; Rettarolli & Martínez, 2000). Los

propietarios de los inmuebles del barrio ven aumentar cada vez más la brecha entre el valor de uso y el valor de mercado de sus propiedades. Su valor patrimonial disminuye, así como la rentabilidad de colocarlo en el mercado inmobiliario, o la competitividad frente a productos habitacionales actuales.

¿Qué pasa entonces con el tejido de estos barrios, condenados por la normativa a mantener un modelo habitacional que ya no es rentable dentro del mercado inmobiliario? La tensión entre inversores, propietarios de la tierra y grupos de demanda de productos habitacionales tiene en estos casos un escenario complejo donde el conflicto se ha resuelto de manera más o menos efectiva en los últimos años.

La imposibilidad de colocar los inmuebles existentes en el mercado ha hecho que los propietarios busquen nuevas formas de valorizar sus propiedades, facilitar el acceso a la vivienda a sus hijos o invertir sus ahorros de forma segura obteniendo una fuente adicional de ingresos, fuera de las alternativas que ofrece el mercado tradicional. Esto ha dado lugar a un proceso que se ha realizado de forma emergente, sin planificación general (y por supuesto fuera del marco legal) de forma individual y atomizada, que renueva el tejido de forma sutil pero definitiva por microdensificación informal (Boccolini, 2013).

2.4. El fenómeno de la microdensificación

Mediante distintas estrategias, se supera la restricción normativa y, de manera informal, se aumenta la cantidad de unidades funcionales por parcela, aumentando la rentabilidad - creando nuevo suelo urbano (Camagni, 2005) - y disminuyendo la incidencia del valor del suelo en las unidades habitacionales. Se aprovecha la superficie construable vacante en cada parcela ocupándola con nuevas unidades, o se subdivide la construcción original -aprovechando su calidad material-, o incluso ambas operaciones a la vez, en un proceso que aumenta la densidad de ocupación sin cambiar la escala espacial del barrio.

Al no tener una rentabilidad comparable a otros emprendimientos inmobiliarios, no concentra el interés de grandes inversores, sino que son los mismos propietarios de la tierra los que generan este tipo de intervenciones, de acuerdo a criterios económicos y de diseño de producto propios. Es así que la renovación por microdensificación ofrece productos habitacionales que se apartan de la oferta predominante, en cuanto a tipología espacial/funcional -generando una oferta variada en el sector- y gestión económico-financiera. Al mismo tiempo, ha permitido ampliar la oferta del mercado habitacional destinado a la clase media, evitando no sólo la expulsión de población, sino también atrayendo nuevos habitantes al barrio.



Figura 5. Foto que muestra intervenciones de microdensificación que agregan nuevas unidades de vivienda en el interior de las manzanas con tejido ya consolidado.

Fuente: fotografía tomada por Boccolini, 2015.

Las viviendas reducen su superficie propia, pero mantienen las ventajas de espacios verdes privados y compartidos, cocheras propias, etcétera. Las nuevas tipologías, además, reflejan las nuevas estructuras familiares que reflejan transformaciones socio-culturales complejas (Muxí, 2010; Sarquis, 2006; Echeverría, 2005). Es también un proceso que permite la inclusión de nuevos usos que complementan al residencial. Tipologías híbridas, el teletrabajo, y servicios de pequeña y mediana

escala que aprovechan los menores costos relativos de la ubicación pericentral y el complemento con la función residencial (Boccolini, 2013; Echeverría, 2005; Guallard, 2005).

Se está transformando el tejido mono-funcional del sector, permitiendo la localización de población que no está organizada en torno al tradicional núcleo familiar biparental de clase media -dos padres adultos y uno ó más hijos pequeños, ya sean pobladores del mismo sector relocados o población nueva, así como la aparición de actividades complementarias a la vivienda, como son las de tipo comercial, de servicios y de ocio.

La renovación urbana que produce este fenómeno deriva de procesos no planificados y escasamente controlados. Nacidos de la necesidad o del oportunismo, este fenómeno se crea y se conforma por los actores que participan dentro del sector, y no por instituciones que se imponen desde el exterior. Se basa por lo tanto en un conocimiento individual, no especializado, en lugar de centralizado o consagrado académicamente. No se corresponde con sistemas de regulación jerárquicos o centralizados, sino que son el resultado de un fortalecimiento temporal de estructuras individuales.

3. EL CASO DE BARRIO PICHINCHA EN ROSARIO

3.1. Configuración del barrio. De borde urbano a macrocentro

A finales del siglo XIX, la instalación del ferrocarril y el crecimiento del puerto⁹, alentados por la exportación de productos agrícolas, fueron acontecimientos fundamentales en la formación del barrio Pichincha. Este se ubicaba, en lo que comprendía en ese momento la parte norte de la ciudad de Rosario.

El rol funcional del área poseía dos características: una zona prostibularia a principios del siglo XX, favorecida por la numerosa población transitoria (proveniente de la Estación Sunchales y el Puerto) y su ubicación como borde de la ciudad y otra determinada por el rol productivo vinculado a la actividad industrial y comercial, derivadas del destino de los terrenos junto al río.

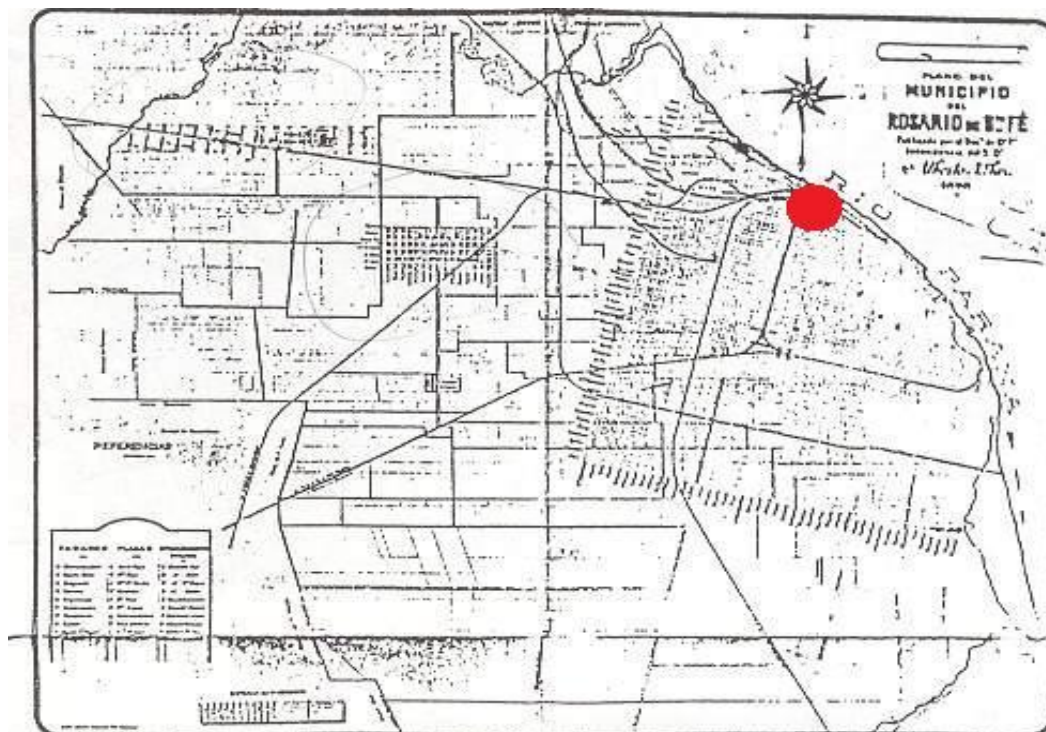


Figura 6. Ubicación de Pichincha en la ciudad de Rosario en el plano de Alberto J. Paz de 1898.

Fuente: adaptado de Martínez de San Vicente, 1985

⁹ El puerto de la ciudad de Rosario era el segundo en importancia de la Argentina, dentro del proceso complejo de modernización que se fue perfilando desde 1870 – 1880, vinculándose al mercado mundial. Era la boca de salida de materias primas y centro receptor de importantes contingentes migratorios.

La formación del tejido en Pichincha nunca tuvo rasgos particularizantes. La lógica que se impuso fue la expansión del área central de la ciudad organizada a lo largo de ciertos ejes viarios, presentando marcadas discontinuidades (tanto más evidentes cuanto más se avanza en el tiempo y en la dirección oeste). No se produjo ninguna concesión a preexistencias viales ya que no existía nada relevante en la zona (Barenboim, 2011a).

La geometría predominante de los trazados fue la manzana de 112,5 m x 115 m y calles de 16 m, siguiendo el trazado oficial. Sin embargo, se produce una indiscutible heterogeneidad interna. El peso de las divisiones catastrales resultó evidentemente superior al del trazado consolidado en el área central ya que el proceso de urbanización avanzó sobre el oeste, conteniendo en su matriz catastral, numerosos rastros del estado de la propiedad previo a la urbanización, expresado en las "lonjas"¹⁰. Los lotes poseen distintas dimensiones, alternándose grandes superficies de usos productivos con lotes urbanos.

Al proceso de formación urbana hasta ahora descrito, se le incorporan los cambios que va sufriendo el barrio a lo largo de su crecimiento. La separación tan fuertemente marcada hacia al norte de Pichincha (producto de las grandes instalaciones ferroviarias y portuarias), verificó una evolución. La habilitación del pasaje Celedonio Escalada a principios de siglo y luego, el camino Nuevo a San Lorenzo constituyeron los únicos puntos de atravesamiento del área ferroviaria y, por ende, de vinculación con el área central hasta la construcción, en la década del '70, del viaducto Avellaneda.

Como consecuencia de los hechos mencionados y de la continua expansión de la ciudad hacia el norte, la posición estructural del sector sufrió alteraciones. La situación original que tenía el barrio caracterizada como límite de la ciudad cambió por una prácticamente central, de macro centro.

Otra cuestión, fue la naciente demanda de recuperar la costa del río en gran parte de su extensión para usos colectivos urbanos. El Plan Regulador de 1967, continuó con la propuesta del Plan de 1935 de dismantelar todas las instalaciones portuarias en esta área, reemplazando las últimas por nuevas instalaciones en el sur. Asimismo, el Plan Regulador de Puerto de Rosario (1970) retomó esta preocupación y la institucionalizó definitivamente. Sin embargo, estos dos documentos no contemplaron particulares condiciones de tenencia de la tierra, manteniéndose empresas privadas en el sitio. Esto terminaría de concretarse, principalmente en el área central, en los sucesivos Planes Urbanos de la ciudad de Rosario.

Durante todo este período se continuó un constante proceso de completamiento de densidades medias y posteriormente se le incorporó un proceso de modificaciones (reformas) y ciertas sustituciones. Al mismo tiempo, debido a la presión por el incremento de la renta urbana, los lotes sufrieron procesos de fragmentación y reducción de la superficie interna. Martínez de San Vicente (1987) menciona que los procesos de subdivisión asumieron en las manzanas tres modalidades:

“.... disminución de la dimensión de la manzana y aparición de pasajes que la seccionan en dos, permitiendo un incremento en la cantidad de lotes; subdivisión del lote frentista hasta alcanzar el ancho mínimo admisible y por último, la aparición de uno o más lotes internos como subdivisión del lote angosto y profundo” (Martínez de San Vicente, 1987: 70).

Con respecto a los lotes internos cabe destacar que se trata de la división en propiedad horizontal de los emprendimientos conocidos como departamentos de pasillos que se van subdividiendo a partir de los años sesenta. Estos constituyen un sector importante dentro del barrio Pichincha.

¹⁰ Martínez de San Vicente (1987) menciona que la carencia de información sobre gran parte de la sección catastral vigente en los momentos fundacionales, es una primera indicación de una mayor antigüedad de la subdivisión de la tierra. Por tal motivo, es posible que dicha porción ya estuviera completamente subdividida para el momento en que aparecen los primeros planos de subdivisión, en la década de 1920.

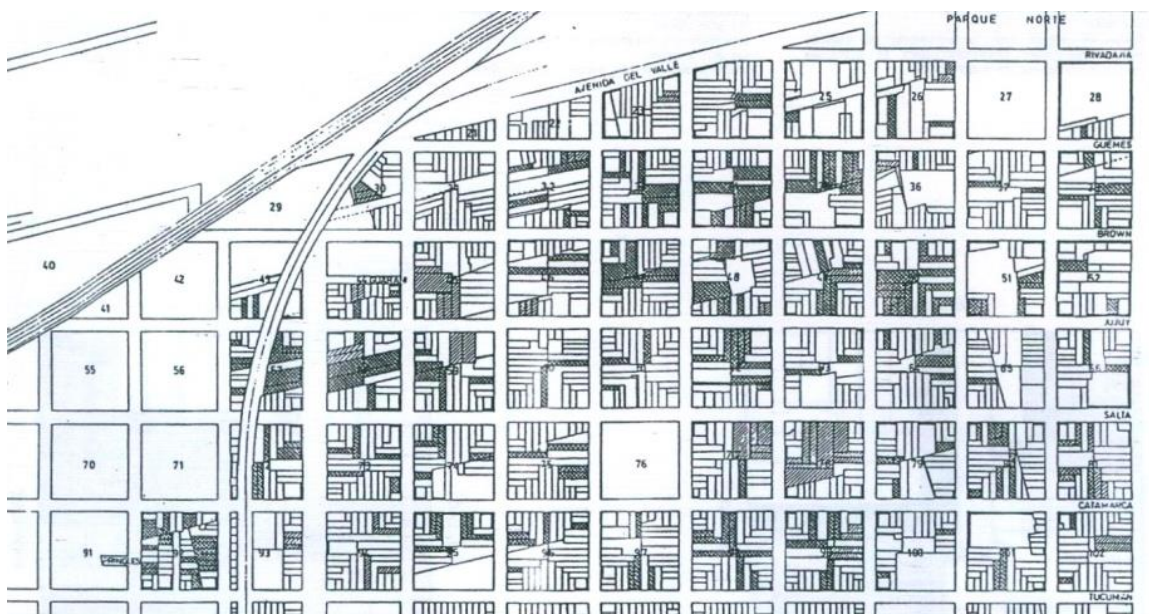


Gráfico 7. División catastral de Pichincha. Período 1920 - 1980
Fuente: Martínez de San Vicente, 1987.

En los últimos años (1980 - 2000), el proceso de crecimiento fue disminuyendo y siendo reemplazado por otro de degradación edilicia y urbana. La gran cantidad de vacíos preexistentes, redujo la tendencia a la sustitución, aunque no puede hablarse de resistencia a la renovación. Además, el barrio aún conservaba edificaciones de la época, muchas de ellas con un marcado valor arquitectónico.

En síntesis, todo lo mencionado muestra una radiografía completa de la dinámica de las distintas transformaciones acontecidas en el barrio Pichincha; el cual se mantuvo prácticamente paralizado (con tendencia al deterioro progresivo) en términos edilicios y de actividades durante más de cincuenta años.

3.2. Nuevas políticas de reordenamiento urbanístico

En el año 1996 se establecen dos normativas de gran importancia que constituyen un gran antecedente al plan especial. Se sanciona la ordenanza N° 6.171 referida al patrimonio histórico que incorpora a las áreas o espacios de protección urbana y cultural como zonas de reserva histórica (Barrio Pichincha, Plaza 25 de Mayo, Bv. Oroño, etc.). Posteriormente en el mismo año, el decreto N° 11.772 lo declara de "interés urbanístico" en el marco de la ordenanza anterior. Todo esto revaloriza al barrio dándole un carácter patrimonial.

Posteriormente, en el año 2007 se sanciona el Plan Especial Pichincha. Esta es una normativa que presenta de forma articulada diferentes políticas de actuación siendo un claro ejemplo que fomenta los procesos de preservación y transformación. Al respecto, la Ordenanza 8.125 expresa:

- "1) Políticas de preservación en sectores acotados a través de su definición como APH, priorizando el otorgamiento de subsidios e interviniendo a través de la obra pública;
- 2) Políticas de preservación del carácter barrial induciendo la utilización de nuevos prototipos de vivienda en proyectos de atravesamiento de manzana que sin incrementar altura puedan mantener una densidad edilicia apropiada;
- 3) Políticas de renovación en sectores donde se considera importante inducir la sustitución de las edificaciones existentes (frente sobre Av. Rivadavia - Del Valle y Áreas de Reserva) fundamentalmente al inducir una profunda transformación frente a Parque Norte y el río" (Consejo Municipal, 2007: 2).

Dentro de las políticas de preservación enunciadas aparece un elemento innovador: la construcción de nuevos prototipos. Aquí se evidencia una gran apuesta de la Municipalidad en las grandes

parcelas como áreas de renovación internas. La intención es incorporar otro modelo edilicio, ampliando las posibilidades constructivas (Barenboim, 2011b).

La normativa propone un ordenamiento especial que garantice la protección de sus particulares condiciones urbanas y encauce la transformación, orientada esencialmente hacia la reconversión y mejoramiento del sector. La Ordenanza 8.125/07 lo define como un proyecto urbanístico que:

“... fija la configuración de la red de espacios públicos, el carácter y tratamiento de los mismos, la morfología de los espacios edificables, las características de la edificación, los parámetros básicos de disposición y dimensión de la edificación (alineación, factor de ocupación, altura) y los procedimientos y mecanismos de actuación para el sector urbano delimitado como ámbito de aplicación de este Plan Especial” (Consejo Municipal, 2007: 2).

El barrio se divide en un Área General y tres Áreas particulares. La primera es el ámbito urbano de aplicación del Plan, delimitado por las calles Vera Mújica, Urquiza, Suipacha, Tucumán, Bv. Oroño y el río Paraná. Las segundas son las que poseen condiciones urbanísticas especiales: cuatro áreas de protección histórica que emplean dispositivos de preservación, tres áreas de reserva destinada a futuros proyectos especiales y el frente de renovación urbana donde se induce la sustitución edilicia.

Los indicadores urbanos se aplican según la sectorización mencionada. En la totalidad de los inmuebles del Área General rige una altura mínima de 4 m. y máxima de 13 m. Los inmuebles de los corredores urbanos (Salta y Ovidio Lagos) tienen una altura máxima de 19 m. El Frente de Renovación Urbana tiene una altura máxima de 36 m. (sector 1) y 66 m. (sector 2) y mínima de 25 m. No se aplica índice edilicio, estableciendo un valor de FOS máximo de 0,70 para todas las edificaciones en general. Los usos admitidos están relacionados con actividades residenciales, comerciales, administrativas y de servicios a la comunidad mientras que los no admitidos están vinculados principalmente con industrias y depósitos de cualquier tipo, con la intención de cambiar la funcionalidad del sector.

3.3. Dinámica del mercado residencial

Pichincha contaba con terrenos de grandes dimensiones debido a que fue una zona residencial pero además industrial y comercial. Los lotes no fueron alcanzados por el “boom” de la construcción en la década del ‘70 ya que ese proceso tuvo gran trascendencia en el centro de la ciudad. Por tal motivo, la zona se mantuvo prácticamente intacta.

La existencia de inmuebles poco valorizados, cuyos propietarios en muchos casos, vendieron a bajo precio, explica, en parte, las altas tasas de rentabilidad alcanzadas. El costo del terreno tuvo baja incidencia en el costo total de producción. Es por ello que, sumado a la cantidad de demanda, debido el estancamiento del sector desde hacía muchos años, algunos agentes decidieron trabajar allí.

A partir del 2003, con el auge de la construcción, más específicamente entre los años 2004 y 2005, se registran gran cantidad de demoliciones. Sin embargo estas fueron frenadas con la sanción de una reglamentación especial (Ord. N ° 8.125/07) que trajo como consecuencia algunas limitaciones para edificar, principalmente determinando la altura máxima de la construcción.

Particularmente, el mercado residencial es el que ha tendido mayor desarrollo en el barrio. El sitio estuvo orientado principalmente a familias y personas jóvenes provenientes de la clase media. Las modalidades son de dos tipos viviendas unifamiliares y departamentos.

Las primeras, en la mayoría de los casos, son de grandes dimensiones (superficie cubierta mayor a 150 m²) siendo producto de operatorias de reciclado, ampliación u obra nueva, cuentan con precios diversos. Las segundas, se dividen en tres tipos: en altura, edificios de planta baja y hasta diez pisos (generalmente cuentan con cochera, piscina, quincho y solarium) o de planta baja y tres pisos siendo en algunos casos más económicos que los anteriores y los antiguos departamentos de pasillo factibles de reciclado y/o ampliación siendo sus precios muy variados de acuerdo al estado de la edificación.

3.4. Procesos de rehabilitación y densificación

A fines de la década del noventa y hasta la actualidad, el barrio Pichincha continua sufriendo procesos de crecimiento y transformación que modifican la estructura y la forma urbana.

En 1999, el Nuevo Plan Director, determina la vinculación entre la ciudad y el río, a partir de la recuperación urbanística de la ribera. La ciudad comenzó a desarrollar nuevas actividades económicas, liberando las instalaciones ferro-portuarias y convirtiendo la costa central en un ámbito recreativo de uso público. Se construyeron, entre otros, los Parques Scalabrini Ortiz, J. Rodríguez, de las Colectividades, etc., Museo de Arte Contemporáneo y la Secretaría de Cultura y Museo de la Memoria (ambas en la antigua Estación Rosario Norte). Esta última, acontecida en el año 2002, contribuyó al desarrollo como *polo cultural y turístico* de la ciudad. Sumado a lo anterior, se realizaron nuevas vías de comunicación, de gran magnitud, que refuerzan la conexión de Pichincha con el resto de la ciudad. La Av. de la Costa, a pesar de no ser perimetral al barrio, por su proximidad lo comunica con toda la ribera de un extremo a otro (siendo parte de sucesivas avenidas) y la prolongación de la Av. Francia, la conecta con el norte de la ciudad. Asimismo, aunque prácticamente en desuso, permanecen las antiguas líneas del ferrocarril.

El nuevo “boom” inmobiliario, llegó con aires de renovación al barrio. Desde las últimas décadas Pichincha venía sufriendo un proceso de degradación edilicia y urbana. Con la crisis del 2001, este se acentúa; en el aspecto edilicio, con una gran depresión en lo inmobiliario, por la devaluación de las propiedades y en el rasgo urbano, por el deterioro de las calles y edificaciones. No obstante, en este período comienzan a vislumbrarse esporádicos emprendimientos privados, orientados a la gastronomía y entretenimiento.

El tejido comienza a sufrir nuevas modificaciones debido a los cambios estructurales y a la recuperación de la economía en el siglo XXI. A partir del año 2003, el sitio comienza su período de mayor reactivación y se fomentan importantes inversiones privadas. Empiezan a desarrollarse nuevos usos vinculados con su rol patrimonial, cultural y turístico. Asimismo, la estructura parcelaria atraviesa cambios físicos. Se presentan procesos de rehabilitación, a partir de la restauración de edificios históricos; completamiento de edificaciones con bajas densidades y la renovación total a partir de la sustitución edilicia.

Se construye alrededor de Pichincha una imagen que podríamos denominar pintoresca. Aparecen diversos usos relacionados a su nuevo rol respondiendo a iniciativas públicas y privadas. Las primeras comprenden la ya mencionada, Secretaría de Cultura, la Feria de Artesanías del Boulevard, el Mercado de antigüedades Feria Retro, el Mercado Solidario y la Asociación Vecinal. Las segundas son los comercios dedicados a la venta y restauración de antigüedades, bares, restaurantes, boutiques de diseñadores, ferias de diseño de moda, arte y decoración, boliches, peñas, discotecas, pubs, entre otros.

Con respecto a las transformaciones físicas de la estructura parcelaria, se produce la rehabilitación de algunos edificios de carácter histórico. Esto permitió conservar gran parte de la estructura edilicia de la época, pero no las funciones, dado que el barrio había cambiado sus características (ver Gráfico 10 y 11)



Gráfico 8 y 9. Antigua casa restaurada para restaurant Güemes y ex- cine teatro Real hoy locales y pub Bound
Fuente: fotografía tomada por Barenboim, 2009.

La construcción intensiva que comienza a desarrollarse en la ciudad (muchas veces modificando el patrimonio arquitectónico y urbanístico local) produce procesos de completamiento y renovación del tejido. Esta se emplaza principalmente en los sectores privilegiados del radio céntrico y macrocéntrico donde Pichincha posee una posición estratégica, debido a su emplazamiento tan cercano a la ribera.

Tal es el caso del Edificio Brown, lote de 14 m x 19 m, que se encuentra en la esquina noreste de una típica manzana del tejido urbano de la ciudad. El inmueble de 10 pisos de altura cuenta con 18 unidades de 50 y 70 m², ubicadas 9 en cada una de las 2 torres. En la parte superior alojan una piscina y un pequeño gimnasio (ver Gráfico 12). También se desarrollaron otros edificios de menor altura, como es el de la esquina de Suipacha y Brown, en pleno corazón de Pichincha. El proyecto de cuatro niveles, cuenta con departamentos en duplex y de un ambiente (Gráfico 13).



Gráfico 10 y 11. Renovación edilicia: esquinas de Pichincha - Brown y Suipacha - Brown
Fuente: fotografía tomada por Barenboim, 2009.

Los procesos de renovación traen aparejados la sustitución indiscriminada de tipologías edilicias existentes para la construcción de edificios en altura, sin ninguna integración con el entorno inmediato. Esto ha impulsado la sanción de la Ordenanza N° 8.125/07, anteriormente mencionada. Entre las acciones más importantes se destacan la limitación en las alturas de los edificios, la preservación de edificios catalogados de valor cultural e histórico, junto a la proliferación de locales nocturnos y la renovación total de la av. Rivadavia - Valle (frente al parque que da al río). Esto último se suma a la cercanía del gran proyecto urbano de Puerto Norte (continúa con la apertura de la costa contiguo a Pichincha).

4. CONCLUSIONES

El desarrollo urbano argentino se ha caracterizado por la preponderancia de los procesos de transformación orientados a situaciones extremas: híper densidad en zonas centrales, mínima densidad en los suburbios; renovación urbana -con pérdida del patrimonio construido- o la prohibición de intervenir en sectores históricos, condenados así a la pauperización y la obsolescencia; intervenciones destinadas a controlar el crecimiento urbano junto a proyectos de urbanización de los sectores rurales periurbanos.

Mientras tanto, las inversiones inmobiliarias se concentran en productos destinados a las clases socio-económicas más privilegiadas y de máxima rentabilidad, mientras que el Estado orienta sus intervenciones a las clases con menos recursos.

Sin embargo, existe gran potencial de intervención en las zonas intermedias: las áreas pericentrales con capacidad de estructurar nuevas centralidades. Intervenciones que aborden la escala intermedia, entre la híper densidad y el suburbio; que den un lugar a la clase media, con sus propias necesidades pero también sus propios recursos para transformar la ciudad; intervenciones de revitalización

urbanas, más allá de los procesos de renovación total con pérdida de patrimonio y los de estancamiento y pauperización.

Las ciudades de Córdoba y Rosario son sistemas complejos dinámicos, entendiéndose al planeamiento urbano como una herramienta para estudiar e intervenir en los procesos urbanos. Por lo tanto, la regulación debe contribuir a su eficiencia y sostenibilidad, con intervenciones que contemplen su carácter dinámico, la diversidad de actores y las nuevas demandas espaciales, entre otras cuestiones.

Particularmente en los barrios de Maipú y Pichincha (Córdoba y Rosario, respectivamente) ha cambiado su condición histórica estructural: de extensión suburbana y de borde a macro céntrica. La localización que adquieren resulta estratégica dentro del marco de contención de la ciudad. Los terrenos e inmuebles, de grandes dimensiones y en desuso, han incrementado notablemente los precios. Las demandas espaciales también se han modificado, no sólo respecto de las tipologías residenciales -cambios programáticos y de superficie-, ya que hay un cambio radical de actividades, pasando de industrial a residencial-comercial (Pichincha) o de residencial a residencial mixta a escala sectorial (Maipú). En el primer caso, inclusive, se ha consolidado un nuevo carácter urbano turístico y patrimonial producto de las recientes intervenciones.

En este contexto, la normativa debe entenderse como un orientador del desarrollo urbano. Sin embargo, no es lo que sucede en ambos casos. En Pichincha el Plan Especial garantiza la protección de sectores con condiciones urbanas y encauza la transformación de otras partes, orientada esencialmente hacia la reconversión y mejoramiento del barrio. Es decir, que la renovación solo se orienta en los corredores internos de Salta y Ovidio Lagos y en la Av. Rivadavia - Del Valle (frente al río). Asimismo, también propone un elemento innovador con la construcción de nuevos prototipos en un conjunto de lotes vacantes, generando un recorrido continuo en las distintas manzanas. A pesar de que se incorpora otro modelo edilicio, solamente se encuentra en ejecución la última manzana sobre el río. Se articulan de manera flexible procesos de renovación urbana, revitalización y conservación del patrimonio espacial y edilicio.

En Maipú se continúa con la antigua reglamentación de zona periférica, manteniendo el uso residencial exclusivo de baja densidad y desalentando otras actividades. Esto conlleva a la resolución informal de la tensión entre normativa urbana y el rol potencial dentro de la estructura urbana, con procesos urbanos emergentes que descubren el potencial de la estructura urbana para ajustarse a cambios en el sistema, que ponen en evidencia la capacidad de los pequeños actores para construir ciudad, como partes de un proceso de autoorganización del sistema urbano. Estos procesos, aun cuando se reconocen como novedosos y de gran potencial, necesitan ser organizados y estructurados de manera de garantizar un desarrollo eficiente y sostenible, evitando el colapso del sector.

En suma, es necesario evaluar el modelo de ciudad que estamos construyendo, más allá de los modelos de desarrollo consagrados. Los cambios de rol dentro del sistema, el ciclo de vida de cada elemento (ocupación por extensión, consolidación, transformación, obsolescencia, renovación) deben ser un factor generador de otros modelos. Las herramientas para intervenir en la ciudad deben incorporar la flexibilidad necesaria para adaptarse a la complejidad espacial y temporal del sistema urbano. Se deben explorar nuevas formas de hacer ciudad, reconociéndola como un sistema orgánico que tiene una fuerte dinámica emergente para resolver las tensiones que los grandes actores y sus decisiones provocan; definir la vivienda como un bien con valor de uso y no de mercado, garantizando el acceso a la misma.

Se trata entonces de configurar propuestas de un orden abierto, conformando sistemas capaces de configurar, operativamente intervenciones particulares, acorde con el lugar; un tipo de orden secuencial entre lo imprevisible y lo esperado, lejos del control y rigidez de la repetición de tipologías en serie. Se obtendrá así una trama capaz de evolucionar con la condición fractal y topológica del espacio urbano contemporáneo.

5. BIBLIOGRAFÍA

BARENBOIM, C. A. (2011a). Origen y evolución territorial del barrio Pichincha, Rosario. VI Jornadas Nacionales Espacio, Memoria e Identidad, Rosario, 29 - 30 de Junio (en papel).

BARENBOIM, C. A. (2011b). *Políticas públicas urbanas y transformaciones edilicias: el caso del barrio histórico de Pichincha en la ciudad de Rosario, Argentina*. Madrid: Editorial Académica Española.

BOCCOLINI, S. (2014) Micro-densificación en barrios pericentrales. Una solución emergente a la tensión del sistema urbano. *Revista Café de las ciudades*, 142-143, 9p.

BOCCOLINI, S. (2013). *Tesis de maestría. La microdensificación urbana. El proceso de renovación de los barrios residenciales pericentrales de baja densidad El caso de los barrios Maipú, Crisol Sud y Nueva Córdoba anexo en la ciudad de Córdoba*. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba, Fac. de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Industrial.

CAMAGNI, R. (2011). *Economía urbana*. Milan: Antoni Bosch editor.

CAPOROSSO, C. (2006). *Planificación y crecimiento urbano. Ideas y reflexiones a partir del caso de la ciudad de Córdoba*, en: MARENGO, C. (Ed.) *La periferia de Córdoba. Cuestiones sobre el hábitat*. Córdoba: Departamento de publicaciones FAUD - UNC.

CONCEJO DELIBERANTE DE CÓRDOBA (1986) Ordenanza 8256 Uso del Suelo (y modificatorias) (1986). Córdoba: Boletín Oficial.

CONCEJO DELIBERANTE DE CÓRDOBA (1995). Ordenanza 9387 Código de Edificación (y modificatorias) Córdoba: Boletín Oficial.

CONSEJO MUNICIPAL (2007). Ordenanza N° 8.125 Plan Especial barrio Pichincha. Rosario: Consejo Municipal.

DÍAS TERRENO, F. (2011). Los territorios periurbanos de Córdoba. Entre lo genérico y lo específico. *Revista riURB (Buenos Aires)* n°5.

DIRECCIÓN GENERAL DEL PLAN DIRECTOR. (2011). Plan Urbano Rosario 2007 – 2017. Rosario: Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario.

ECHEVERRÍA, J. (1995). *Cosmopolitas domésticos*. Barcelona: Ed. Anagrama.

FOGLIA, M. E. & GOYTÍA, N. (1999a). *Procesos de modernización en Córdoba. Modificaciones en el proceso de renovación urbana debido a procesos macrosociales en la última parte del siglo XX. Proyecciones en el siglo XXI*. Córdoba: Publicaciones FAUD -UNC.

FOGLIA, M. E. & GOYTÍA, N. (1999b). *La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana: el caso de Córdoba*. Córdoba: Publicaciones FAUD -UNC.

JANOSCHKA, M. 2002; El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización, *Revista EURE (Santiago de Chile)* 85, pp. 11-29.

JOHNSON, S. (2003). *Sistemas emergentes, o qué tienen en común hormigas, neuronas, ciudades y software*. México: Fondo de Cultura económica.

MARENGO, C. (2003). La producción habitacional pública, reflexiones sobre su localización en los bordes urbanos. *Procesos de adopción tecnológica para viviendas, Centro de Estudios de Tecnología de la Arquitectura*. Córdoba: FAUD - UNC.

MARTÍNEZ DE SAN VICENTE, I. (1987). Plan Director Rosario. Estudio Particularizado del Área de Atravesamiento Norte. Cuadernos del CURDIUR N° 33. Rosario: Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, UNR.

MUXÍ, Z. (2010). Revisar y repensar el habitar contemporáneo. *RiUrb revista iberoamericana de urbanismo*, 3, disponible en http://www.riurb.com/pg_numeros_anteriores_2010_03_00.html

RETTAROLI, J. (1997). *Los Barrios pueblos de la ciudad de Córdoba. La ciudad objeto didáctico*. Córdoba: Ed. Eudecor.

RETTAROLI, J. & MARTÍNEZ, J. (1990). *Evolución de la planta urbana de la ciudad de Córdoba*. Córdoba: Publicaciones FAUD -UNC.